

## УТВЕРЖДЕН

Решением Общего собрания членов Партнерства  
Ассоциации «Некоммерческое Партнерство  
«Национальный Жилищный Конгресс»  
Протокол № 15 от 09.06.2016 года

в редакции Решения  
Общего собрания членов Партнерства  
от 17.12.2016 г.

### **СТАНДАРТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

*Действует с 1 января 2017 года*

#### I. Общие положения

1. Настоящий Стандарт по определению платы за содержание жилого помещения (далее – Стандарт) разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, Правилами проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416, Правилами оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

2. Стандарт разработан в целях установления размера платы за содержание жилого помещения членами саморегулируемой организации Ассоциации «Некоммерческое Партнерство «Национальный Жилищный Конгресс»:

а) для собственников помещений многоквартирных домов при оценке предложений управляющих организаций о размере платы, перечне, объемах услуг и работ на общем имуществе многоквартирного дома;

б) для собственников помещений многоквартирных домов при оценке предложений организаций, осуществляющих содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, о размере платы, перечне, объемах услуг и работ на общем имуществе многоквартирного дома;

в) для органов местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) при оценке предложений управляющих организаций о размере платы, перечне, объемах услуг и работ на общем имуществе многоквартирного дома.

3. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую

энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством (далее – плата за содержание жилого помещения).

4. Для формирования затрат на управление, содержание и текущий ремонт необходимо учитывать состав общего имущества, а именно:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе:

внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета, фиксирующих объем газа используемого при производстве коммунальной услуги;

внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

6. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

7. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

8. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

9. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

заклучения и выполнения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией – в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

заклучения и выполнения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном

управлении многоквартирным домом), – в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом:

заклучения и выполнения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией;

заклучения и выполнения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

## II. Порядок утверждения платы за содержание жилого помещения

10. Для собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок определения размера платы за содержание жилого помещения, определенные в соответствии с настоящим Стандартом, утверждаются на общем собрании собственников помещений в таком доме и указываются в договоре управления многоквартирным домом.

11. При утверждении размера платы за содержание жилого помещения собственниками, которые выбрали управляющую организацию, принимается решение общего собрания собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации на срок не менее, чем один год.

В течение указанного года собственники помещений многоквартирного дома при необходимости на основании предложения управляющей организации могут установить иной размер платы за содержание жилого помещения в случае изменения перечня и (или) стоимости услуг и работ на общем имуществе многоквартирного дома. Установление иной платы за содержание жилого помещения не должно приводить к невозможности исполнения обязательств лиц, ответственных за управление общим имуществом многоквартирного дома из-за недостаточности денежных средств.

12. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в многоквартирном доме, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

13. Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

При подготовке предложения управляющая организация предусматривает раздел «Содержание», в котором итогом указывается постоянная величина абонентской платы за содержание общего имущества многоквартирного дома. В предложении по разделу «Управление» в итоге указывается постоянная величина абонентской платы за управление общим имуществом многоквартирного дома. В предложении по разделу «Текущий ремонт» итог формируется из необходимых видов строительных текущих работ на общем имуществе многоквартирного дома на каждый год деятельности управляющей организации.

Предложение управляющей организации о стоимости работ и услуг более чем на год должно содержать стоимость с учетом удорожания работ и услуг, связанных с инфляцией на каждый последующий год.

14. Договор управления является двусторонним и возмездным договором. Управляющая организация должна нести затраты на услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и получать доход в виде прибыли за осуществление своей деятельности.

15. Управляющая организация, выполняющая работы по договору управления, и лицо, оказывающее услуги и выполняющее работы при непосредственном управлении

многоквартирным домом, обязаны направить предложение собственникам, содержащее исчерпывающий перечень работ и услуг, необходимые объемы надлежащего качества с учетом стоимости, позволяющей выполнить предложенные обязательства.

16. В случае непринятия решения об установлении платы за содержание жилого помещения на общем собрании собственниками помещений многоквартирного дома, а также в силу невозможности применения муниципальных расценок в связи с особенностями многоквартирного дома, управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив обращаются с предложением в органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований), об установлении платы за содержание жилого помещения для данного дома.

17. В случае, если управляющая организация, выполняющая работы по договору управления, и лицо, оказывающее услуги и выполняющее работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, не направили собственникам предложения в соответствии с п. п. 15, 16 настоящего Стандарта, они отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

18. В случае непринятия решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома управляющая организация, ТСЖ, ЖСК направляют предложения для установления платы за содержание жилого помещения в органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) с учетом всех выявленных неисправностей и повреждений на общем имуществе многоквартирного дома.

19. Управляющая организация может уменьшить стоимость работ в предложении для утверждения на общем собрании собственниками помещений многоквартирного дома за исключением случаев, когда это может привести к:

а) несоблюдению характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) снижению безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) недоступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) несоблюдению прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) отсутствию постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) нарушению архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) несоблюдению требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

### III. Определение размера платы за содержание жилого помещения

20. Размер платы за содержание жилого помещения определяется как сумма: расценок на оказание услуг и выполнение работ, включенных в минимальный перечень, с учетом расходов на оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом;

размера платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

21. В отношении каждого многоквартирного дома перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется из числа услуг и работ, включенных в минимальный перечень услуг и работ, с учетом:

конструктивных элементов многоквартирного дома;

наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление собственникам помещений коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем, их технического состояния;

наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации такого дома.

22. Для собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок определения размера платы за содержание жилого помещения, определенные в соответствии с настоящим Стандартом, утверждаются на общем собрании собственников помещений в таком доме и указываются в договоре управления многоквартирным домом.

23. Размер платы за содержание жилого помещения определяется, исходя из занимаемой общей площади жилого помещения (в отдельных комнатах в общежитиях – исходя из площади этих комнат).

24. Размер платы за содержание жилого помещения в коммунальной квартире и в многоквартирном доме коридорного и секционного типа определяется путем умножения размера платы в расчете на 1 кв.м общей площади жилого помещения на жилую площадь занимаемого жилого помещения и на переводной коэффициент, отражающий соотношение общей площади коммунальной квартиры (дома, секции) и жилой площади (площади занимаемых комнат) в коммунальной квартире (доме, секции).

25. В случае применения специальных технологий оказания услуг и выполнения работ наименования таких услуг и работ могут отличаться от наименований услуг и работ, указанных в минимальном перечне, при этом цели и результаты оказания услуг и выполнения работ должны соответствовать целям и результатам, указанным в минимальном перечне.

26. В перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень, а также включенные в минимальный перечень, но не предусмотренные в связи с конструктивными особенностями многоквартирного дома, особенностями состава внутридомовых инженерных систем, отсутствием земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома. В таком

случае расценки на такие услуги и работы рассчитываются организацией, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом.

27. Расценки на оказание услуг и выполнение работ, включенных в минимальный перечень, рассчитываются с учетом необходимой периодичности оказания услуг и выполнения работ, определяемой управляющей организацией и (или) ТСЖ, ЖСК.

28. По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться иная периодичность оказания услуг и выполнения работ, отличная от периодичности, указанной в предложении, при условии, если это не приведет к ухудшению состояния общего имущества многоквартирного дома, снижению комфорта и безопасности проживания.

29. Размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

30. Содержание и ремонт многоквартирных домов осуществляются при обязательном соблюдении правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда на основании договора с управляющей организацией в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации за счет средств собственников помещений.

31. При планировании затрат на выполнение работ и услуг управляющая организация должна учитывать оптимальную численность работников управляющей организации конкретного профессионального состава, который необходим для качественного выполнения обязанностей, в зависимости от схемы управления, технико-экономических показателей, перечень и состав выполняемых работ, данных фотохронометражных наблюдений и других необходимых показателей для нормирования труда.

32. При определении численности работников и затрат на создание рабочих мест следует учитывать:

требования к деятельности по управлению многоквартирными домами, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации;

перечень, состав и периодичность выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

площадь помещений (жилых и нежилых) в управляемых многоквартирных домах;

численность зарегистрированных граждан;

уровень технической оснащенности и автоматизации процессов управления многоквартирными домами;

обеспечение рабочих мест необходимой информацией и документацией, оргтехникой, программно-техническими средствами применительно к характеру выполняемых функций управления, а также с соблюдением правил охраны труда, техники безопасности.

33. В затратах на услуги и работы управления должны быть учтены основные функции:

а) руководство управляющей организации, в том числе:

организация и ведение управленческого учета;

документальное оформление управленческих решений, действий, связей;

организация документооборота;

упорядочение и хранение исполненной документации;

контроль своевременного исполнения приказов, поручений и распоряжений;

техническое обслуживание деятельности руководителя управляющей организации.

б) технический контроль и планирование, в том числе:

ведение технической документации;

документальное оформление действий при проведении технического контроля;

проведение обследований общего имущества многоквартирного дома и подготовка заключений;

планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и предоставлению коммунальных услуг;

подготовка предложений о перечнях, объемах и качестве услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных по результатам осмотров общего имущества в многоквартирных домах дефектов;

заказ технических паспортов многоквартирного дома в специализированной организации.

в) финансово-экономическая деятельность, в том числе:

организация и ведение бухгалтерского и налогового учета;

осуществление расчетов с подрядными организациями за выполненные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, с ресурсоснабжающими организациями за предоставленные коммунальные ресурсы;

разработка предложений по эффективному использованию общего имущества в многоквартирных домах в целях привлечения дополнительных источников финансирования содержания общего имущества, повышения уровня комфортности проживания граждан в многоквартирных домах;

страхование риска гибели общего имущества в многоквартирном доме;

применение штрафных санкций к подрядным и ресурсоснабжающим организациям, выполняющим работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах и предоставляющим коммунальные ресурсы;

подомовое (адресное) определение расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества, на работы и услуги по управлению многоквартирным домом;

определение платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома и коммунальные услуги для представления на общем собрании собственников помещений, а также в целях подготовки к участию в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами;

формирование отчетов для представления на общем собрании собственников по форме, в объемах и сроки, определенных условиями договора управления;

обеспечение работников всем необходимым для их деятельности, прием, хранение и отпуск товарно-материальных ценностей, контроль за их использованием;

определение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом права граждан на предоставление мер социальной поддержки и субсидий;

оформление платежных документов на оплату жилого помещения;

корректировка размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги: в случае их ненадлежащего качества и (или) перерывов, превышающих установленную продолжительность; при изменении тарифов на товары (услуги) организаций коммунального комплекса: при временном отсутствии потребителя; при изменении размера скидок и субсидий или их отмене; по показаниям приборов учета коммунальных ресурсов и др.;

услуги банков по обслуживанию счетов и кредитных средств;

создание и ведение базы данных по лицевым счетам собственников помещений, нанимателей жилых помещений, арендаторов;

прием платежей граждан;

формирование отчетных данных по итогам месяца и обновление баз данных для следующего расчетного периода. Подготовка и печать необходимой документации;

анализ финансовой информации и контроль поступления средств по плате за жилое помещение и по подрядным организациям, осуществляющим предоставление этих услуг. Ввод полученной информации в базу данных;



рассмотрение жалоб и заявлений граждан по вопросам оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги;

выявление потребителей, имеющих задолженность по плате за жилое помещение;

принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, оповещение по телефону, выяснение причин возникновения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений по каждому конкретному собственнику помещения;

расчет и прогнозирование планового убытка по причине возникновения задолженности за жилищно-коммунальные услуги;

начисление пени в установленном договором размере при нарушении потребителями сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

выдача справок, выписок, пакетов документов для предоставления субсидий и других документов, перечень которых указан в договоре управления.

г) договорно-правовая деятельность, в том числе:

разработка и оформление договоров с подрядными организациями, выполняющими работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, и ресурсоснабжающими организациями;

заключение договоров аренды или иных сделок на передачу прав пользования общим имуществом в многоквартирных домах;

заключение договоров управления с собственниками жилых помещений;

контроль за выполнением договорных обязательств;

перезаключение, расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон;

рассмотрение предложений и подготовка ответов на жалобы, заявления потребителей жилищно-коммунальных услуг по вопросам, связанным с выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества и предоставлением коммунальных услуг;

представление интересов управляющей компании на судебных заседаниях по делам о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлении коммунальных услуг и их оплате;

подготовка материалов для судебного взыскания задолженности;

присутствие при описи имущества граждан и юридических лиц, являющихся владельцами помещений в многоквартирном доме, судебными приставами.

д) обеспечение раскрытия информации о деятельности, в том числе

организация и подготовка документов для раскрытия информации о деятельности управляющей организации;

организация и администрирование программных средств, обеспечивающих раскрытие информации;

актуализация сведений о раскрытии информации.

е) работа с собственниками и потребителями, в том числе:

организация и проведение приема потребителей;

организация и проведение работ с собственниками многоквартирных домов, советами многоквартирных домов и председателями советов многоквартирных домов.

ж) обеспечение кадрово-хозяйственной деятельности, в том числе:

подбор и контроль персонала;

организация учебно-методической работы по необходимым видам и формам подготовки и повышению квалификации работников управляющей организации;

оформление допусков по различным видам работ;

организация обработки и хранения баз данных;

осуществление контроля за состоянием охраны труда в организации; хозяйственное обслуживание зданий и помещений управляющей организации в соответствии с правилами и нормами производственной санитарии и пожарной безопасности.

34. Затраты на выполнение работ и услуг по контролю состояния и использованию общего имущества в многоквартирных жилых домах и предоставление коммунальных услуг должны обеспечивать:

проведение плановых и внеплановых осмотров и контрольных проверок общего имущества в многоквартирных домах, оформление актов осмотров;

оценку соответствия эксплуатируемых объектов установленным требованиям;

проведение эксплуатационного контроля;

регистрацию результатов осмотра в журнале эксплуатации;

в случае несоответствия параметров конструкций и систем инженерного оборудования требованиям проектной документации, принятие решения о приостановке эксплуатации и устранении выявленных дефектов;

контроль и обеспечение работ по подготовке общего имущества в многоквартирных домах к сезонным условиям эксплуатации;

контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг;

активирование выполненных работ, активирование фактов невыполнения договорных обязательств;

прием и регистрация заявок от потребителей;

анализ причин аварийных ситуаций и разработка предложений по их предупреждению.

35. Затраты должны учитывать работы по обеспечению информацией потребителей, в том числе:

о требованиях к качеству и допустимой продолжительности перерывов при выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества и оказании коммунальных услуг, сроках их предоставления и размерах финансовых санкций за нарушение установленных требований;

об обнаружении неполадок в работе внутридомовых инженерных систем (иного внутридомового оборудования) и сроках их устранения, а также плановых перерывах предоставления коммунальных услуг;

о проверке соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг требований к пользованию помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.

36. При формировании затрат необходимо учитывать работы, связанные с приборным учетом, в том числе:

визуальный контроль состояния общедомовых приборов учета;

снятие показаний общедомовых приборов учета в порядке, установленном условиями договоров на приобретение коммунальных ресурсов;

принятие прибора учета (узла учета) в эксплуатацию;

проведение поверки приборов учета;

опломбирование прибора учета, установление антивандальных средств;

техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета.

37. Затраты на диспетчерское обслуживание должны содержать, в том числе:

прием и регистрацию заявок от граждан и юридических лиц, выяснение их причин и характера;

осуществление оперативной связи с соответствующими аварийно-диспетчерскими службами;

ведение диспетчерского журнала и другой технической документации;

осуществление связи с работниками бригад, находящихся на линии для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и предупреждения нарушений хода выполнения работ, а также причин их вызвавших;

составление отчетов о количестве, причинах и сроках ликвидации аварий.

#### IV. Особенности определения платы за текущий ремонт

38. С целью формирования затрат для проведения текущего ремонта должна производиться оценка физического износа конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов, которая определяется путем их обследования визуальным способом (по внешним признакам износа).

39. До планирования строительных работ на общем имуществе многоквартирного дома должно быть произведено обследование конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов, в том числе при необходимости с привлечением специализированных организаций.

40. По результатам обследования составляются дефектные ведомости и (или) проектные заключения управляющей организацией либо органом управления объединения собственников многоквартирного дома.

41. Все выявленные неисправности и повреждения на общем имуществе многоквартирного дома должны быть учтены при подготовке предложений собственникам помещений многоквартирного дома для рассмотрения общим собранием или советом многоквартирного дома, если переданы ему полномочия.

42. Очередность выполнения работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме должна устанавливаться с учетом негативных последствий в следующем приоритетном порядке:

обеспечивающих безопасность проживания в многоквартирном доме по степени угрозы;

создания комфортных условий по степени необходимости.

43. Перечень и наименование работ по текущему ремонту должны иметь дополнительные данные для обеспечения соответствия государственным сметным нормативам технологии производства и конструктивных особенностей многоквартирного дома для ремонтно-строительных работ.

44. Текущий ремонт проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию объекта недвижимости с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию).

45. Текущий ремонт заключается в систематических и своевременно проводимых работах по предупреждению преждевременного износа конструкций, отделки и инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей в конструкциях и оборудовании, возникающих в процессе эксплуатации здания. По видам проводимых работ различаются:

а) текущий профилактический ремонт – ТПР, выявляемый и планируемый заранее по времени исполнения, объемам и стоимости;

б) текущий непредвиденный ремонт – ТНР, выявляемый в процессе эксплуатации и выполняемый, как правило, в срочном порядке.

46. С целью определения стоимости работ под текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома понимаются работы с применением расходных материалов, остальные виды работ относятся к управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

47. Стоимость (расценка) работ по текущему ремонту общего имущества определяется путем произведения объемов и цены определенной по территориальным сборникам единичных расценок на строительные и специальные строительные работы (ТЕРам), с учетом установленных в СНиП сроков по данным видам работ.

48. Удельный вес заменяемых элементов многоквартирного дома в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:

а) кровельные покрытия – 10% в течение 3-х лет;

- б) покрытия полов – 20% в течение 5-ти лет;
- в) остальные конструкции и инженерное оборудование – 12% от их общего объема данного конструктивного элемента в жилом здании;
- г) фасадные покрытия – 5% от общего объема данного элемента в жилом здании.

49. Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, могут быть заменены полностью.

50. Перечень и наименование работ по их устранению – с учетом примерного состава, прописанного в табличных формулировках таких работ. Это необходимо для обеспечения соответствия наименований работ, приведенных в таблицах, с наименованиями ремонтно-строительных работ, принятыми в сметно-нормативных документах.

51. В случае, если при производстве работ по текущему ремонту конструкций и инженерных систем в составе общего имущества, вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых конструкций и инженерных систем необходимо будет произвести демонтаж или разрушение частей имущества, не входящего в состав общего имущества, работы по его восстановлению осуществляются за счет средств текущего ремонта общего имущества жилого дома, что должно быть отражено в объемах (актами обследования) проведения работ по текущему ремонту.

52. При проведении планово-предупредительного ремонта проводятся работы капитального характера за счет средств Фонда капитального ремонта.

53. Общий объем работ по планово-предупредительному ремонту и их стоимость определяются по каждому элементу в многоквартирном доме с распределением сроков на период до плановой даты проведения капитального ремонта элемента многоквартирного дома.

54. Планово-предупредительный ремонт проводится в случае, если сроки по капитальному ремонту, в соответствии со сроками наступления такого ремонта, не наступили или в многоквартирном доме по данным элементам проведен капитальный ремонт.

55. Планово-предупредительный ремонт проводится в течение срока эксплуатации многоквартирного дома до следующего капитального ремонта.

56. В составе затрат должны быть предусмотрены средства для проведения аварийных работ, которые не были предусмотрены текущим ремонтом.